PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Trois-Rivières

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : Printemps 2012

Table des matières

1 Un climat économique moins favorable

2 Démographie : des facteurs un peu moins favorables

2 Taux hypothécaires

3 Revente : un rythme qui se tempère

3 Mises en chantier : la copropriété se distingue

4 Stabilité du marché locatif

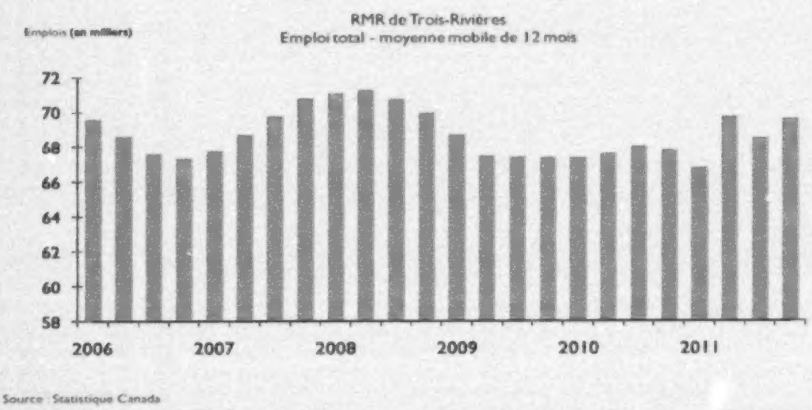
5 Résumé des prévisions

Un climat économique moins favorable[1]

Malgré une croissance de l'emploi en 2011 après trois années consécutives de baisses, l'incertitude persiste dans la RMR de Trois-Rivières au chapitre de l'emploi. D'ailleurs, les reculs enregistrés depuis l'automne dernier dans la région témoignent de ce contexte. L'économie de la région se remet lentement et difficilement depuis 2008 : les emplois perdus lors de la récession n'ont pas tout à fait été récupérés à ce jour. À l'image des dernières années, la force de la devise canadienne par rapport à la devise américaine continue d'avoir un effet négatif sur les entreprises manufacturières en minant leur compétitivité et en limitant l'exportation vers leur principal

Figure 1

Lente reprise du marché de l'emploi



Source : Statistique Canada

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 27 avril 2012.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

partenaire commercial. Des carnets de commandes moins garnis ont d'ailleurs forcé quelques entreprises de pâtes et papiers à procéder à des licenciements ou encore à fermer temporairement leurs portes. En revanche, la construction résidentielle demeure très dynamique dans la région. Les mises en chantier, qui sont nombreuses depuis plusieurs années, le demeureront d'un point de vue historique en 2012 et en 2013. Ce dynamisme continuera de soutenir l'économie et le marché du travail de la région. Par ailleurs, des incertitudes relatives à l'investissement prévu par Hydro-Québec (afin d'entretenir une centrale nucléaire) persistent encore, et une concrétisation de ce côté viendrait fortement stimuler le marché de l'emploi en donnant un sérieux coup de pouce à l'économie trifluvienne.

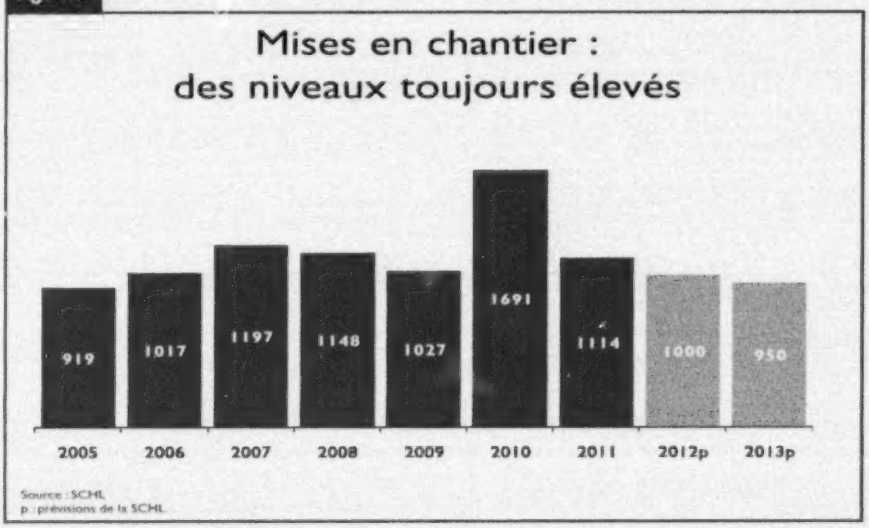
En conséquence, une croissance de l'emploi de 0,5 % sera enregistrée en 2012 ainsi qu'en 2013. Le niveau d'emploi atteindra donc 70 000 cette année et 70 300 l'an prochain. Il aura ainsi fallu plus de 5 ans à l'économie trifluvienne pour récupérer les emplois perdus depuis 2008.

Démographie : des facteurs un peu moins favorables

S'inscrivant dans le sillage des dernières années, les facteurs démographiques seront légèrement moins favorables au marché de l'habitation en 2012 et en 2013.

Du côté de la migration, un léger recul est prévu, en raison de la diminution des cibles établies par le gouvernement du Québec en ce qui a trait au nombre d'immigrants admis en 2012 et en 2013. Malgré un marché de l'emploi qui tournait au ralenti, la RMR de Trois-Rivières avait su attirer un bon nombre de migrants au cours des dernières années, en profitant notamment du relèvement de ces cibles. En dépit de cette légère baisse prévue en 2012 et en 2013, les niveaux demeureront relativement élevés, ce qui contribuera à soutenir le marché immobilier, plus particulièrement le marché locatif. Affichant les prix moyens (prix de vente et loyers) les plus faibles à l'échelle du pays, la région de Trois-Rivières demeure attirante pour de nombreuses personnes.

Figure 2



Indicateur de la demande d'habitations à long terme, la formation totale de ménages continuera de ralentir (600 et 500 nouveaux ménages se formeront respectivement en 2012 et en 2013). Et ce sont les ménages âgés qui se démarqueront : ces derniers (65 ans et plus) seront en croissance, alors que les ménages plus jeunes (25 à 34 ans) accuseront une décroissance. Cette dynamique est l'expression du vieillissement inévitable de la population qui se manifeste davantage. Cette tendance prendra de l'ampleur au cours des prochaines années et façonnera la demande d'habitations dans la région.

Taux hypothécaires

Pour établir ses prévisions concernant les taux d'intérêt, la SCHL utilise des renseignements de nature publique et tient compte du consensus qui se dégage des principaux prévisionnistes canadiens. D'après leurs prévisions, même si l'incertitude est considérable, les taux d'intérêt ne devraient pas monter avant au moins la fin de 2012 et ils resteront bas en regard du passé, ce qui favorisera le marché canadien de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés augmenteront vers la fin de 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,6 % et celui des prêts de cinq ans, entre 5,0 et 5,4 %. L'an prochain, le taux affiché des prêts de un an progressera en même temps que les taux d'intérêt, pour se situer dans une fourchette allant de 3,5 à 4,1 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,1 et 5,6 %, selon les prévisions.

Revente : un rythme qui se tempère

L'année 2011, qui s'est conclue sur une bonne note au chapitre des ventes MLS® – une hausse de 4 % du nombre de transactions a été enregistrée –, fera place à une activité moins dynamique en 2012 et en 2013. Ainsi, le marché de l'emploi, qui tournera au ralenti, combiné à une croissance plus lente du nombre de jeunes ménages, tempérera l'activité sur le marché de la revente. En revanche, les conditions de financement, qui demeureront favorables pour les acheteurs, et, surtout, l'augmentation de l'offre, viendront en partie contrebalancer le ralentissement. En effet, les inscriptions de propriétés sur le MLS® – qui ont fortement progressé au cours des derniers trimestres dans la RMR – permettront à un plus grand nombre d'acheteurs de trouver une propriété correspondant à leurs goûts et à leurs besoins. De plus, l'écart entre le prix moyen d'une propriété existante et celui d'une propriété neuve continue de favoriser le marché de l'existant. Ainsi, après une année marquée par une hausse de 4 % des ventes, un total de 980 et 950 ventes seront ainsi conclues respectivement en 2012 (+1 %) et en 2013 (-3 %) sur le territoire de la RMR.

Du côté des hausses de prix, le ralentissement amorcé en 2011 se poursuivra en 2012 et en 2013. Sous l'effet de la forte remontée des stocks, le marché s'est détendu en 2011, le nombre de vendeurs par acheteur ayant franchi la marque de 8[2]. Cette progression du nombre d'inscriptions se poursuivra d'ici 2013, ce qui permettra au marché de se détendre davantage. Le rapport de force, qui, depuis plusieurs années, favorisait les vendeurs au moment de la négociation, glissera progressivement vers l'équilibre. Cette dynamique atténuera la pression sur les hausses de prix, qui seront respectivement de 3 % et de 2 % en 2012 et en 2013. Le prix moyen résidentiel atteindra ainsi 161 500 $ en 2012 et 165 000 $ en 2013.

Mises en chantier : la copropriété se distingue

L'année 2011 a témoigné encore une fois de la vigueur de l'activité sur les chantiers de construction de la région de Trois-Rivières. Le niveau de mises en chantier était supérieur à 1 000 et ce, pour une sixième année d'affilée, toujours porté par le dynamisme du segment des logements locatifs. Cette tendance se poursuivra en 2012 et en 2013, c'est-à-dire que les volumes prévus demeureront élevés d'un point de vue historique, mais un léger ralentissement se fera sentir. Ainsi, un marché de l'emploi moins actif, un stock de propriétés à vendre qui se regarnit à une cadence élevée et, surtout, un marché locatif beaucoup moins tendu que par les années passées engendreront une faible baisse de la construction en 2012 et en 2013. Toutefois, le secteur de la construction résidentielle pourra toujours compter sur de faibles taux hypothécaires, ce qui limitera l'ampleur de la baisse. Au total, 1 000 mises en chantier seront ainsi dénombrées en 2012 (-10 %), et 950 en 2013 (-5 %).

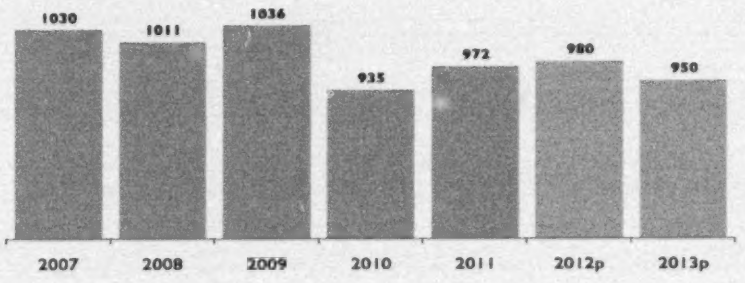
Les mises en chantier de maisons individuelles enregistreront une très faible baisse (-2 %) en 2012, avant de se stabiliser en 2013. Au total, les fondations de 330 logements individuels seront coulées en 2012 ainsi qu'en 2013.

Pour ce qui est des logements collectifs, le recul le plus marqué se manifestera du côté des logements destinés à une clientèle locative. En effet, compte tenu du contexte moins tendu sur le marché locatif, la production ralentira : 250 (-45 %) et 230 (-8 %) mises en chantier de

Figure 3

Ventes : une année 2012 stable avant un léger repli en 2013

RMR de Trois-Rivières

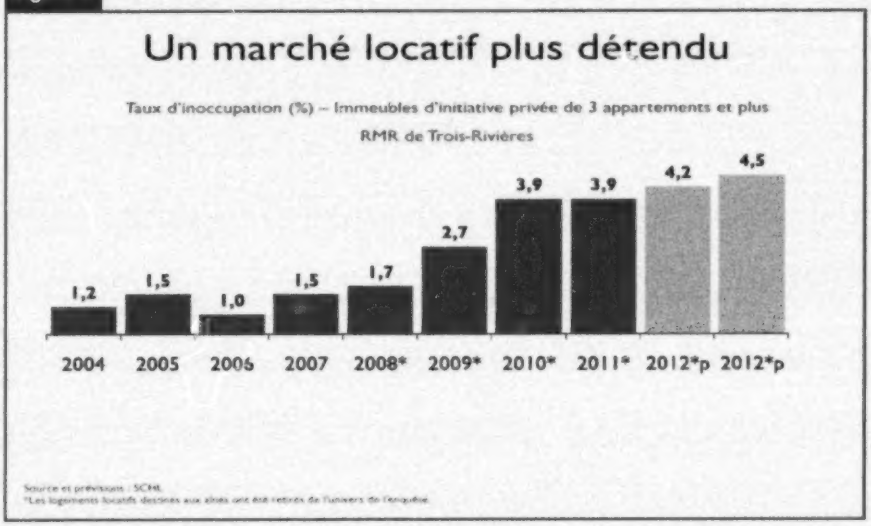


Source : FCIQ par Centris®
p : prévisions de la SCHL

[2] La zone d'équilibre, comprise entre 8 et 10 vendeurs par acheteur, indique une situation qui n'est pas plus à l'avantage des vendeurs que des acheteurs.

logements locatifs seront enregistrées respectivement en 2012 et en 2013. À l'image de la construction de maisons individuelles, celle de maisons jumelées et en rangée affichera une légère baisse : 180 (-2 %) mises en chantier seront dénombrées en 2012, et 175 (- 3 %), en 2013. Enfin, le dynamisme qui a animé la construction de copropriétés en 2011 se maintiendra : 240 et 215 mises en chantier seront enregistrées respectivement en 2012 et en 2013 dans la région. La copropriété se distinguera de façon importante dans la RMR : les niveaux attendus en 2012 et en 2013 seront exceptionnels d'un point de vue historique. Notons qu'entre 1990 et 2010, on dénombrait en moyenne chaque année seulement une vingtaine de nouvelles unités de cette catégorie.

Figure 4



Source et prévisions : SCHL
*Les logements locatifs destinés aux aînés ont été retirés de l'univers de l'enquête

Stabilité du marché locatif

Après avoir connu une période de disette au cours de la décennie 2000-2010, le marché locatif, qui s'est détendu récemment, demeurera relativement stable. Des conditions très tendues, entretenues en grande partie par le dynamisme de la migration (qui exerçait une forte pression sur la demande de logements), maintenaient le taux d'inoccupation à un niveau très bas. Depuis 2009 toutefois, alors que la construction de logements locatifs s'est maintenue à des niveaux record, la demande a légèrement diminué, ce qui a fait monter le taux d'inoccupation. La proportion de logements vacants est ainsi passée de 1,7 à 3,9 % entre 2009 et 2011. Bien que l'offre de nouveaux logements locatifs soit appelée à diminuer, une demande moins soutenue aura pour effet de stabiliser l'état de ce marché pendant les deux prochaines années. Un marché de l'emploi moins dynamique entraînera une baisse de la demande de logements locatifs dans la région. En réponse à cette baisse, l'offre s'ajustera et la production de logements locatifs ralentira : le marché demeurera donc stable. En conséquence, le taux d'inoccupation se maintiendra autour de 4 à 4,5 % en 2012 et en 2013.

Ces conditions moins tendues sur le marché engendreront des hausses de loyers moins prononcées. Le loyer moyen des appartements de deux chambres atteindra donc 565 $ en 2012 et 580 $ en 2013.

Résumé des prévisions RMR de Trois-Rivières Printemps 2012							
	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente[1]							
Ventes MLS®	1 035	933	972	980	0,8	950	-3,1
Inscriptions en vigueur MLS®	455	518	658	875	32,9	900	2,9
Prix MLS® moyen ($)	142 048	151 953	156 917	161 500	2,9	165 000	2,2
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	375	345	335	330	-1,5	330	0,0
Logements collectifs	652	1 346	779	670	-14,0	620	-7,5
Tous types de logement confondus	1 027	1 691	1 114	1 000	-10,2	950	-5,0
Prix moyen ($)							
Logements individuels	199 774	209 570	218 822	228 000	4,2	238 000	4,4
Marché locatif[2]							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,7	3,9	3,9	4,2	_	4,5	_
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	520	533	547	565	_	580	_
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	67 400	66 200	69 600	69 950	0,5	70 300	0,5
Croissance de l'emploi (%)	-3,6	-1,8	5,1	0,5	-	0,5	-
Taux de chômage (%)	8,8	9,1	8,7	8,5	-	8,3	-
Migration nette	796	984	971	850	-12,5	850	0,0

[1] Source : FCIQ par Centris®

[2] Immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM), FCIQ par Centris®, Prévisions SCHL (2010-2011)

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements et aux collectivités durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64301_2012_B01